

SETTORE 2 - SERVIZI AMMINISTRATIVI
Servizio U.O. 2.2 Patrimonio immobiliare
ed espropri

DETERMINAZIONE N. 109 DEL 25/05/2023

OGGETTO: *Ricomposizione di terreni - area di trasformazione tr06a del piano operativo ex piano particolareggiato p.a. 4. e costituzione di servitù - determinazione a contrarre - atto correttivo*

IL DIRIGENTE

Visto il decreto legislativo n. 267/2000;

Visto l'art. 69 dello Statuto Comunale;

Visto il Regolamento di Contabilità approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 6 del 07/02/2019;

Visto l'Atto del Sindaco del Comune di Scandicci n. 394 del 1° ottobre 2020 di conferimento di incarichi dirigenziali e attribuzione delle competenze al personale dell'area della dirigenza con il quale sono state attribuite al sottoscritto dirigente dott. Simone Chiarelli le competenze e le funzioni relative al Settore 2 - Servizi amministrativi, tra cui anche quelle relative all'Unità Operativa 2.2 - 'Patrimonio immobiliare ed espropri';

Viste le Deliberazioni del Consiglio Comunale:

- n. 30 del 30/03/2023 "Bilancio di previsione 2023-2025 –approvazione."

Viste le Deliberazioni della Giunta Comunale:

- n. 23 del 28/02/2023 avente per oggetto "Piano Triennale Fabbisogni di Personale 2023-2025 – Approvazione. Aggiornamento del P.I.A.O.
- n. 36 del 31/03/2023 avente per oggetto "Approvazione del Piano Esecutivo di Gestione 2023-2025 (art.169 del D.Lgs. n. 267/2000) - parte finanziaria -".

- n. 41 del 13/04/2023 avente per oggetto "ATTO PNRR_Variazione in via d'urgenza al bilancio di previsione finanziario 2023/2025 (art.175 comma 4 del D.Lgs. 267/2000)"

Visto e richiamato il **Regolamento Europeo 679/2016[RGPD]**, sulla protezione delle persone fisiche con riguardo al trattamento dei dati personali, nonché alla libera circolazione di tali dati;

Vista la proposta di determina del Responsabile del Procedimento, Arch. Elisabetta Bassi, formalmente individuato dal proprio dirigente relativa alla U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri, formulata in esito all'istruttoria dallo stesso condotta ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 241/1990, trasmessa al sottoscritto Dirigente e di seguito trascritta;

Richiamata la deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 27/04/2023 al cui contenuto interamente ci si riporta, e con la quale è stato deciso:

- Di procedere, al fine di dare attuazione alle previsioni urbanistiche del Piano Operativo Vigente, ed in particolare all'Area di Trasformazione TR 06a* - Località Padule, alla stipula di atto di rettifica/integrazione del contratto stipulato in data 24/01/2007 rep. 33169 ai rogiti del Notaio Francesco D'Ambrosi, procedendo alla cessione gratuita delle aree di proprietà del comune di Scandicci interessate da interventi privati agli aventi titolo e all'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune dalle aree interessate dalle opere di interesse pubblico, così come individuate nella relazione depositata dal Tecnico Geom. Sebastiano Mangione del 28/02/2023 prot. 9116 e successiva integrazione del 18/04/2023 prot. 15797, che si allega alla presente sotto la lettera A, quale parte integrante e sostanziale del presente atto, e non oggetto di pubblicazione per tutela di riservatezza dei dati personali ivi contenuti, modificando quanto già deciso a riguardo con proprie precedenti deliberazioni di C.C. n. 44 del 11/06/2020 e n. 44 del 28/07/2022;
-
- Di disporre che nell'ambito del contratto da stipularsi al precedente punto 1) debba essere opportunamente costituita dalla Società Scandicci Produce servitù perpetua, a titolo gratuito, per passaggio di condotte acque meteoriche, relative ad impianto di sollevamento a favore del Comune di Scandicci sulle particelle rappresentate al Catasto Terreni del foglio di mappa .7 n. 2447 e 2466
- di dare atto che, sulla base delle condizioni contrattuali dell'atto stipulato in data 24/01/2007 rep. 33169, tutte le cessioni di beni immobili sopra individuate avranno luogo fra i soggetti interessati a titolo gratuito non comportando cessione di diritti edificatori, che rimarranno infatti attribuiti ai soggetti aventi titolo;

- Di dare atto che si procederà alla cessione e acquisizione dei beni immobili precedentemente riportati nella relazione tecnica richiamata mediante la stipula di atto pubblico rogato da Notaio incaricato dai soggetti interessati, ed a loro spese (fatta eccezione del Comune) dando mandato al Dirigente del Settore 2 Servizi Amministrativi U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri alla sottoscrizione per conto del Comune;
- Di disporre che la stipula del contratto è subordinata alla libertà degli immobili da formalità ipotecarie e che, pertanto, ove venissero riscontrate trascrizioni ipotecarie su alcuni dei beni immobili indicati nella Relazione Tecnica allegata al presente provvedimento, la cessione di tali beni dovrà essere differita ed effettuata, una volta liberi da gravami, mediante stipula di un distinto e successivo atto, con onere a carico del Soggetto interessato, in adempimento di specifico impegno dallo stesso assunto al riguardo nell'ambito del contratto di riordino dell'attribuzione in proprietà delle aree di cui trattasi;

Preso atto che:

i soggetti interessati hanno incaricato Il Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato di provvedere alla stipula del contratto di cui alla deliberazione n. 36/2023, fissato il per 26/05/2023;

il geom. Sebastiano Mangione incaricato dai soggetti interessati dal contratto ha provveduto ad inviare in data 19/05/2023 l'ultima nota tecnica ad integrazione di quella già allegata alla suddetta deliberazione n. 36/2023, aggiornata sulla base delle richieste da parte del Notaio Francesco D'Ambrosi, in relazione alla definizione puntuale delle servitù e l'indicazione dei confinanti, oltre che degli ultimi aggiornamenti catastali;

in data 25/05/2023 è pervenuta la minuta del Notaio, dalla quale è emerso che sono trascritte alcune ipoteche sulle aree oggetto di cessione al Comune e più precisamente:

- su alcune aree di proprietà della Scandicci Produce Società Coopertiva ovvero quelle rappresentate al catasto terreni del Comune di Scandicci : Fg. 11:, * Mapp. 873 , * Mapp. 1343 , * Mapp. 1347 , * Mapp. 1339, Fg. 7: * Mapp. 1685 , * Mapp. 2814 , * Mapp. 2824 , * Mapp. 2825, la cui cancellazione è impossibile prima della data di stipula, dato anche l'elevato numero di ipoteche trascritte, pertanto è stato deciso di procedere all'acquisizione delle sopra dette aree con successivo atto, procedendo comunque la società Scandicci Produce, nell'atto di cui trattasi a impegnarsi come segue:

La stessa società "SCANDICCI PRODUCE SOCIETA' COOPERATIVA" si impegna ed obbliga ad ottenere a proprie cure e spese la restrizione ipotecaria dei detti gravami, con il

conseguente svincolo da essi della consistenza immobiliare suddescritta, entro la data di stipula dell'atto notarile di cessione a titolo di ricomposizione fondiaria da effettuarsi a favore del COMUNE DI SCANDICCI.

Le stesse parti convengono che la stipula di tale atto dovrà essere perfezionata entro e non oltre il termine di 6 (sei) mesi dalla data odierna, prorogabili da parte del COMUNE DI SCANDICCI dietro richiesta motivata effettuata dalla società "SCANDICCI PRODUCE SOCIETA' COOPERATIVA".

Le modalità, condizioni e termini di tale futura cessione saranno le medesime che hanno disciplinato la cessione intercorsa tra le stesse parti con il presente atto.

Le spese del futuro atto di cessione saranno a carico della società "SCANDICCI PRODUCE SOCIETA' COOPERATIVA" e/o suoi aventi causa.

– **Su alcune aree, di proprietà della società Pontedoro, oggetto di cessione a favore del Comune sono emerse due ipoteche.** A tal riguardo, sentito il Notaio, quest'ultimo al fine di non ritardare la stipula e contemporaneamente tutelare l'interesse del Comune ha proposto di inserire nel contratto, i seguenti impegni:

- la società "PONTEDORO S.R.L.", come sopra rappresentata, dichiara e garantisce che con atto da stipularsi in data odierna, con repertorio notarile successivo a quello del presente atto, l'Istituto creditore garantito dalle suddescritte ipoteche volontarie - oggi BANCA CAMBIANO 1884 S.P.A., con sede in Firenze (FI), Codice Fiscale e numero di iscrizione presso il Registro Imprese di Firenze 02599341209 - previo costituzione a suo favore di due ipoteche volontarie di eguali caratteristiche a quelle sopra descritte a gravare sugli appezzamenti di terreno acquisiti in proprietà da essa società "PONTEDORO S.R.L." per effetto del contratto, si impegnerà formalmente a prestare il consenso a che le descritte ipoteche volontarie iscritte presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 11 maggio 2007 al n. 4791 Reg. Part. ed in data 31 dicembre 2014 al n. 6271 Reg. Part., vengano annotate di restrizione limitatamente alla consistenze immobiliari oggetto della XII Cessione, XIV Cessione e XV Cessione recate nel contratto (la cui bozza si allega al presente provvedimento); per espressa previsione, l'atto definitivo di assenso alla restrizione delle dette ipoteche verrà sottoscritto dal citato Istituto, successivamente ma senza indugio, al verificarsi delle seguenti condizioni:

a) che le ipoteche volontarie da concedersi come sopra vengano iscritte anteriormente al rilascio del consenso alla restrizione e col rispetto di tutte le condizioni e modalità per esse previste nel relativo atto di costituzione;

b) che, ove richiesto dall'Istituto, si sia provveduto a stipulare la polizza assicurativa vincolata a favore della Banca contro i danni da incendio, caduta di fulmine, scoppio di gas, a spese della concedente ipoteca, per un valore pari all'importo richiesto dall'Istituto, sulle consistenze immobiliari date in garanzia.

Resterà a cura e spese della società "PONTEDORO S.R.L." procedere senza indugio a quanto necessario per il perfezionamento della procedura innanzi descritta fino all'annotamento delle formali restrizioni ipotecarie di interesse delle consistenze immobiliari oggetto delle XII Cessione, XIV Cessione e XV Cessione recate dal contratto, fornendone di poi idonea documentazione ai rispettivi cessionari.

Precisando con mail del 24/05/2023 che: Il citato atto di sostituzione di garanzie ipotecarie sarà sottoscritto contestualmente all'atto di ricomposizione fondiaria di interesse ma con repertorio notarile successivo; ciò in quanto esso prevede la costituzione in nuove ipoteche degli appezzamenti di terreno che la società "Pontedoro s.r.l." acquisirà solo con la stipula dell'atto di ricomposizione fondiaria.

A tal riguardo, il Notaio ha richiesto al competente funzionario dell'Istituto di credito dichiarazione di impegno alla sottoscrizione di tale atto secondo le modalità suddette, contestualmente all'atto di ricomposizione fondiaria di interesse ma con repertorio notarile successivo;

la Banca di Cambiano 1884 Spa ha inviato in data 24/05/2023, unitamente alla bozza di sostituzione ipotecaria che sarà stipulata in pari data alla stipula dell'atto, impegno sottoscritto da suo rappresentante alla firma della sostituzione ipotecaria.

Sono state inoltre rilevate dal Notaio inoltre ulteriore trascrizione, non pregiudizievole in quanto mera pubblicità notizia:

- decreto di ammissione al concordato preventivo trascritto presso l'Agenzia delle Entrate
- Ufficio Provinciale di Firenze - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in 18 marzo 2016 al n. 6618 Reg. Part., a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL CONCORDATO PREVENTIVO DELLA EUROALFA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, emesso dal Tribunale di Prato in data 24 febbraio 2016, Rep. N. 8.

Si rilevano altresì le seguenti trascrizioni relative alle convenzioni stipulate con lo stesso Comune:

- vincoli ed obblighi derivanti dalla convenzione stipulata a favore del Comune di Scandicci con atto del Segretario Generale in data 10 settembre 2004, Rep. N. 12943, reg.to a Firenze il 22 settembre 2004 al n. 100573 e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 7 ottobre 2004 al n. 25152 Reg. Part.;

- vincoli ed obblighi derivanti dalla convenzione stipulata a favore del Comune di Scandicci con atto a mio rogito in data 24 gennaio 2007, Rep. N. 33168, reg.to nei termini e trascritto presso i RR.II. di Firenze in data 5 febbraio 2007 al n. 3565 Reg. Part.;

Precisato che:

- la stipula del contratto di cui trattasi, previsto dalla sopra richiamata D.C.C. 36/20223 prevede la cessione gratuita delle aree di proprietà del comune di Scandicci interessate da interventi privati agli aventi titolo e all'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune dalle aree interessate dalle opere di interesse pubblico,
- Le spese e tasse del presente atto e sue dipendenti sono a carico dei soggetti attuatori privati, come previsto dalla ridetta convenzione a rogito del Segretario Generale del COMUNE DI SCANDICCI dr. Giuseppe De Lisi in data 10 settembre 2004, Rep. N. 12943, ad eccezione dei soggetti proprietari della U.M.I. n. 12 di cui meglio all'articolo 7 della ridetta convenzione in data 10 settembre 2004.

Richiamata la Deliberazione di Consiglio Comunale 23 del 30/03/2023 Piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari triennio 2023/2025 che prevede l'alienazione delle aree interessate dal contratto per l'annualità 2023;

Valutato quanto sopra esposto, si ritiene opportuno procedere alla stipula del contratto di cui trattasi, alle condizioni così come riportate nella bozza di contratto inviata dal Notaio incaricato, al fine di dare esecuzione a quanto stabilito con Deliberazione di consiglio Comunale n. 37 del 27/04/2023, e non procrastinare ulteriormente la stipula del contratto al fine di poter dare seguito all'attuazione delle previsioni urbanistiche vigenti;

Preso atto che:

- ai sensi dell'art. 192 del D. lgs 267/2001 e s.m.i “ La stipulazione dei contratti deve essere preceduta da apposita determinazione del responsabile del procedimento di spesa indicante: a) il fine che con il contratto si intende perseguire; b) l'oggetto del contratto, la sua forma e le clausole ritenute essenziali;c) le modalità di scelta del contraente ammesse dalle disposizioni vigenti in materia di contratti delle pubbliche amministrazioni e le ragioni che ne sono alla base.”

che ai sensi del suddetto articolo 192 del D.Lgs. 267/2001 per quanto concerne le parti essenziali del contratto si fa riferimento direttamente al contenuto della bozza di contratto inviata dal Notaio via mail in data 25/04/2023 che si allega al presente provvedimento;

Preso atto che, in relazione alla proposta in oggetto, né il sottoscritto né il Responsabile del

procedimento si trovano in situazione di conflitto di interesse, neppure potenziale, ai sensi di quanto disposto dell'art. 6bis della Legge n. 241/1990;

Ritenuto che non sussistono motivi per discostarsi dalle risultanze dell'istruttoria condotta dal predetto responsabile del procedimento;

Tutto quanto premesso e considerato,

DETERMINA

1) Di procedere alla stipula del contratto di cui trattasi come specificato in premessa , in esecuzione della Deliberazione di consiglio Comunale n. 37 del 27/04/2023, che prevede la cessione gratuita delle aree di proprietà del comune di Scandicci interessate da interventi privati agli aventi titolo e all'acquisizione gratuita al patrimonio del Comune dalle aree interessate dalle opere di interesse pubblico, e altresì la costituzione di servitù sempre a titolo gratuito,

2) Di approvare ai sensi dell'art. 192 del D.lgs 267/2001 e s.m.i. la bozza di contratto inviata dal Notaio Francesco D'Ambrosi di Prato in data 25/05/2023 che si allega alla presente;

3) Di prendere atto che le spese e tasse del presente atto e sue dipendenti sono a carico dei soggetti attuatori privati, come previsto dalla ridetta convenzione a rogito del Segretario Generale del COMUNE DI SCANDICCI dr. Giuseppe De Lisi in data 10 settembre 2004, Rep. N. 12943, ad eccezione dei soggetti proprietari della U.M.I. n. 12 di cui meglio all'articolo 7 della ridetta convenzione in data 10 settembre 2004.

4) di dare atto che il contratto sarà stipulato dal sottoscritto Dirigente del Settore 2 "Servizi Amministrativi" Dott. Simone Chiarelli U.O. 2.2 Patrimonio Immobiliare ed Espropri

5) Di dare atto che le spese e tasse del presente atto e sue dipendenti sono a carico dei soggetti attuatori privati, come previsto dalla ridetta convenzione a rogito del Segretario Generale del COMUNE DI SCANDICCI dr. Giuseppe De Lisi in data 10 settembre 2004, Rep. N. 12943, ad eccezione dei soggetti proprietari della U.M.I. n. 12 di cui meglio all'articolo 7 della ridetta convenzione in data 10 settembre 2004.

5) Di dare atto che il sottoscritto, in relazione al presente atto, non si trova in alcuna situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, ai sensi dell'art. 6 bis della L. 241/90, dell'art. 7 del DPR 602/2013 e dell'art. 5 del Codice di comportamento del Comune di Scandicci, e che né il responsabile del procedimento né alcuno dei dipendenti intervenuti nel procedimento hanno comunicato situazioni di conflitto di interesse ai sensi della stessa normativa;

- 6) Di pubblicare il presente provvedimento ai sensi del D.Lgs. 33/2013;
- 7) Di trasmettere il presente atto all'Ufficio Ragioneria per quanto di competenza.
- 8) Di Trasmettere il presente atto al messo comunale per l'affissione all'Albo Pretorio on-line per la durata di giorni 15 consecutivi.
- 9). di dare atto che la scadenza dell'obbligazione giuridica di cui trattasi è il 31/12/2023.

IL DIRIGENTE

Dott. Simone Chiarelli

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 445/2000,
del D.Lgs. 82/2005, e norme collegate